

Beraten im	SA	BauA	PA	HFA	Rat
am					17.02.
Ja-St.					17
Nein-St.					-
Enthalt.					-
Bemerk.					E

### Vorlage an den Stadtrat

**Betr.:** Stellungnahme der Gemeinde zur Bauleitplanung der Nachbargemeinden

**hier:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04 „Sondergebiet Bahnhofsquartier Kulmbacher Straße“ der Stadt Saalfeld/Saale

#### **Beschlußvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Seitens der Stadt Bad Blankenburg wird folgende Stellungnahme zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 „Sondergebiet Bahnhofsquartier Kulmbacher Straße“ (Arbeitsstand: 11.11.2015) der Stadt Saalfeld/Saale abgegeben:
  - Die zulässige Einzelhandelsfläche im B-Plan-Gebiet sollte deutlich reduziert werden. Es ist zu erwarten, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.900 m<sup>2</sup> negative Auswirkungen auf die etablierten zentralen Versorgungsbereiche, ~~vor allem auf das Innenstadtzentrum Saalfeld~~ haben wird.  
für das Städtedreieck
  - Im Übrigen wird dem Vorentwurf des Bebauungsplans **nicht** zugestimmt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt dies mitzuteilen.

#### **Begründung:**

Die Stadt Bad Blankenburg wurde um Abgabe einer Stellungnahme zu oben genanntem Planverfahren gebeten.

Aus der Begründung zum Vorentwurf geht Folgendes hervor: Die Fa. Saller Gewerbebau Weimar plant am Standort, der sich zwischen der Kulmbacher Straße und dem Bahngelände sowie südlich der Pöbnecker Straße und nördlich des Bahnhofsvorplatzes befindet, die Entwicklung des Bahnhofsquartiers Saalfeld. Geplant ist die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Integration von Wellness- und Freizeiteinrichtungen und Beherbergungsbetrieben in das Gesamtprojekt.

Im Bestand handelt es sich bei großen Teilen des Plangebietes um Gewerbebrachen. Es wurden nur die Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, die die Stadt Saalfeld oder die Fa. Saller bereits erworben haben. Zum Geltungsbereich gehören die drei Teilbereiche A, B und C, die nicht unmittelbar aneinandergrenzen. Dazwischen liegen noch einzelne, gewerblich genutzte Grundstücke, deren Nutzung entsprechend Bestand beibehalten bleibt.

Im Planbereich A werden die hauptsächlichen Nutzungen untergebracht. Der Planbereich B dient der Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen und dem grünordnerischen Ausgleich (Anpflanzen von Bäumen). Im

Teilbereich C sollen Personalstellplätze untergebracht und weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll Baurecht für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sowie eine geordnete, städtebauliche Neuentwicklung des Gebietes geschaffen werden. Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Für die geplanten Gebäude (mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes) ist eine Obergeschossbebauung vorgesehen, in der die Nutzungen Dienstleistungen/ Freizeit/ Sport sowie Beherbergung untergebracht werden sollen.

Laut Einzelhandelskonzept für den Städteverbund „Städtedreieck am Saalebogen“ soll der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Saalfeld in der Zentrenhierarchie an erster Stelle stehen. „Neue Einzelhandelsansiedlungen (mit Ausnahme des Nachbarschaftsladen „Am Saalebogen“, s. Abschnitt 9.3.4) sollen sich hier konzentrieren bzw. dürfen bei Ansiedlungen in anderen Versorgungsbereichen niedrigerer Hierarchie keine schädlichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum haben.“

Eben diese schädlichen Auswirkungen durch das neue Zentrum sind zu befürchten. Geplant sind hier großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.900 m<sup>2</sup>. Es ist zu erwarten, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt negative Auswirkungen auf die etablierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Saalfeld, hier vor allem das Innenstadtzentrum, aber auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte Rudolstadt und Bad Blankenburg haben wird.

Synergieeffekte zur Innenstadt Saalfelds sind wegen der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. Es wird stattdessen eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt mit Verdrängung des innerstädtischen Einzelhandels befürchtet. Vor allem die Ansiedlung des geplanten Elektrofachmarktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird Umverteilungseffekte zu Lasten der einschlägigen Einzelhändler in den Innenstädten des Städtedreiecks, aber auch der Märkte Medimax in Saalfeld und K+B Expert in Rudolstadt verursachen.

Entsprechend aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren ist auch in Saalfeld mit einem deutlichen Einwohnerrückgang zu rechnen. Die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen in dem geplanten Maße ist auch daher nicht erforderlich.

Persike  
Bürgermeister

Anlage: Planentwurf (nicht maßstäblich)